

2009年3月5日 星期四

国元特刊

(2009-19 总 39 期)

注册执业分析师

康洪涛

丁 猛

咨询热线：

0551-2207961

联系邮箱：

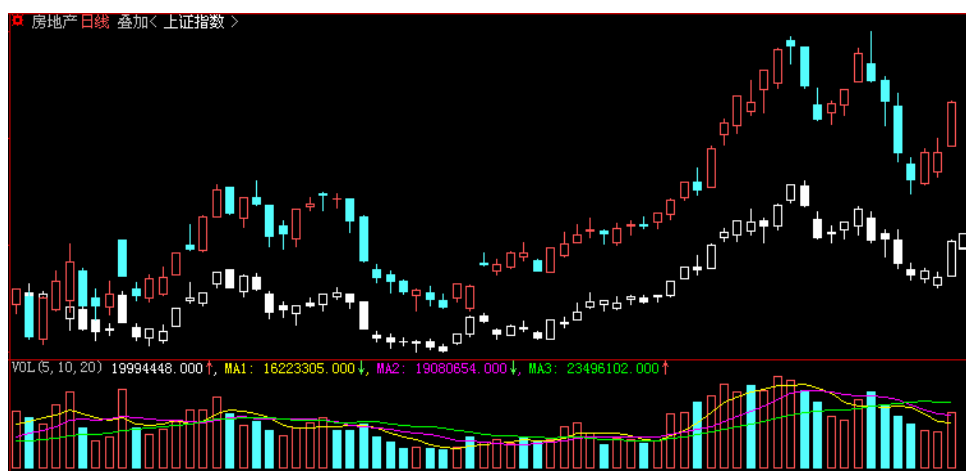
zxfwzx@gyzq.com.cn

把握地产股板块轮动 机会

核 心 观 点

●上刊回顾：本周一特刊推出医药板块，周二医药股全面上扬，个股大涨，推荐的华北制药等涨幅超过10%；本周二特刊推出军工板块，当天军工成为市场的亮点，快速反弹，成功把握市场时机；本周三特刊推出汽车股，汽车板块再次飙升；全部成功把握市场脉搏。

●本刊内容：本期推出地产股板块。地产板块在反弹行情中，保利地产等个股受到资金的追捧表现活跃，成为市场关注的对象。地产板块指数走势强于大盘。 地产板块指数图



●重点推荐：中天城投、滨江集团、保利地产、金枫酒业

地产板块：把握板块轮动机会

●年报公布期，似乎有更多的企业以高送转的方式来表明高管对本公司的信心，因此，通常高送转是一个积极的信号，短期内对股价有一定的拉升动力，尤其在股市低迷的时候。这类股票有预期和业绩较好的滨江集团、中天城投、保利地产。

●最先感受到楼市春天的必将是深圳和广州，因为房价调整相对到位，深圳到底，广州、东莞趋于底部，北京、上海尚未到底，杭州、珠海；西安、重庆等更远。无论是从市场还是政策来看，地产股短期内都存在机会，推荐保利地产、招商地产、深振业等广东地产企业，看好土地储备在广东区域分布较多的公司以及广东当地小企业的投资机会。其中，土地储备价值比例意为各公司在广东的土地储备价值（考虑了其房价和权益因素）占土地储备价值的比重。在大公司中，华侨城和招商地产真实资产中广东占比最大。

●广深区域楼市进入 L 型底部基本可确定，房价跌幅有限，成交量将有波段式反弹。建议低配的投资者积极关注广深区域房地产公司。广州楼市趋于见底，加上广珠轻轨线、港珠澳大桥和可能的广佛江珠轻轨线，广州、中山和珠海楼市前景受益。广州区域推荐保利地产，中炬高新和华发股份。可关注香江控股。中国宝安受益于深圳回暖、高毛利率、创投和锂电池业务。

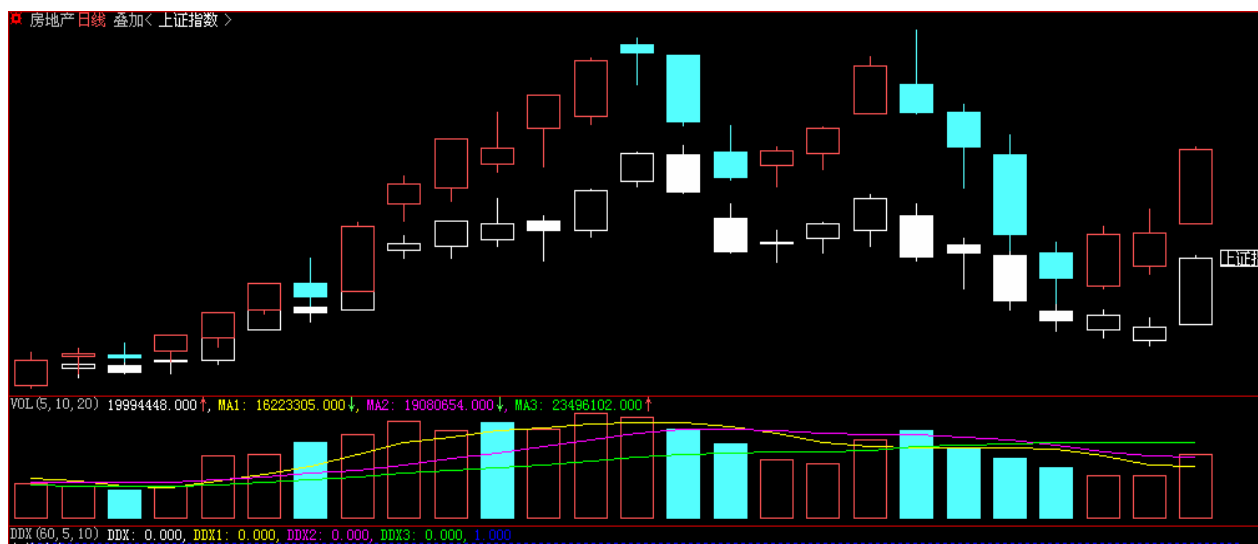
●参照国内外历史数据，在房价再次上涨前龙头地产股的估值应该在 2-4 倍 PB 左右，地产股总体将呈现震荡走势。地产股将因较好的相对收益而优于大市。对于

招商地产、华发股份、万科 A、保利地产等龙头公司而言，2 倍 PB 以下的股价从长期看应该是一个比较好的买点，可积极关注波段操作。

●09 年大股东资产注入预期明确的张江高科、建发股份、中粮地产、招商地产为代表；创投主题投资首选中国宝安、张江高科、北京城建；区域主题投资海峡西岸地产龙头建发股份、漳州发展；重庆板块地产龙头渝开发、广宇发展。

●商业地产和工业地产的资产多数是可出租的商业写字楼和工业厂房或者研发楼等。在房地产市场不景气地情况下，这些房地产资产仍具有较好的有效使用性。这类公司的代表如金融街、张江高科和中国国贸等；另外我们仍然期待在 3 月份公布年报的上市公司中有业绩优良的公司值得投资，这类公司的代表有万科、招商地产和华侨城 A 等。

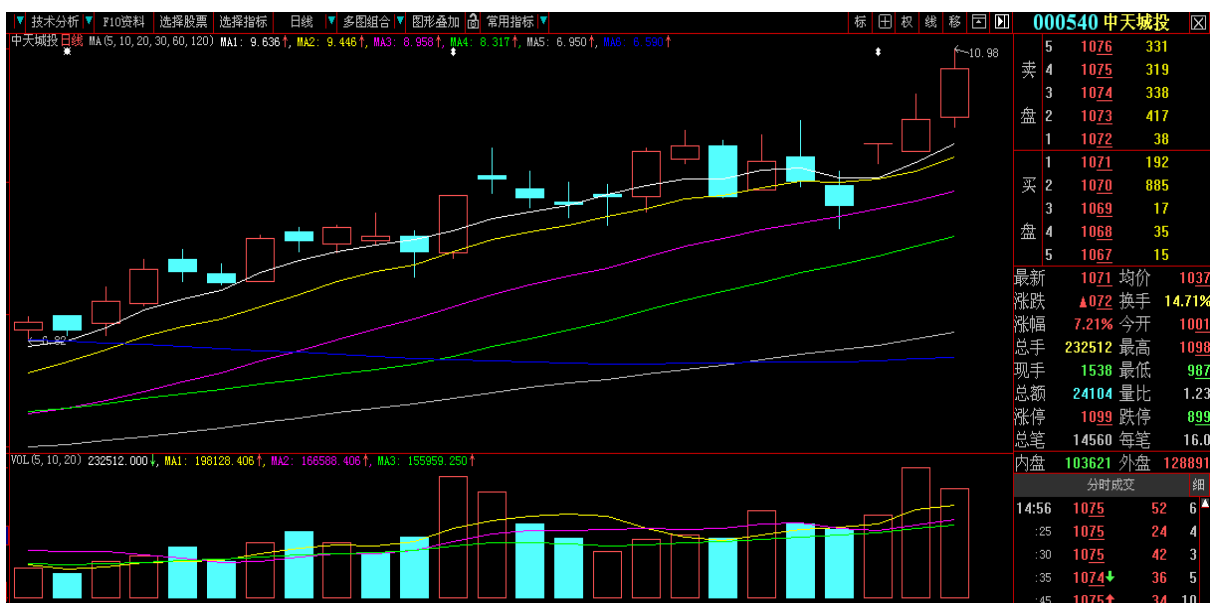
地产板块指数(上方 K 线)与上指综指(下方 K 线)走势比较图



个股精选

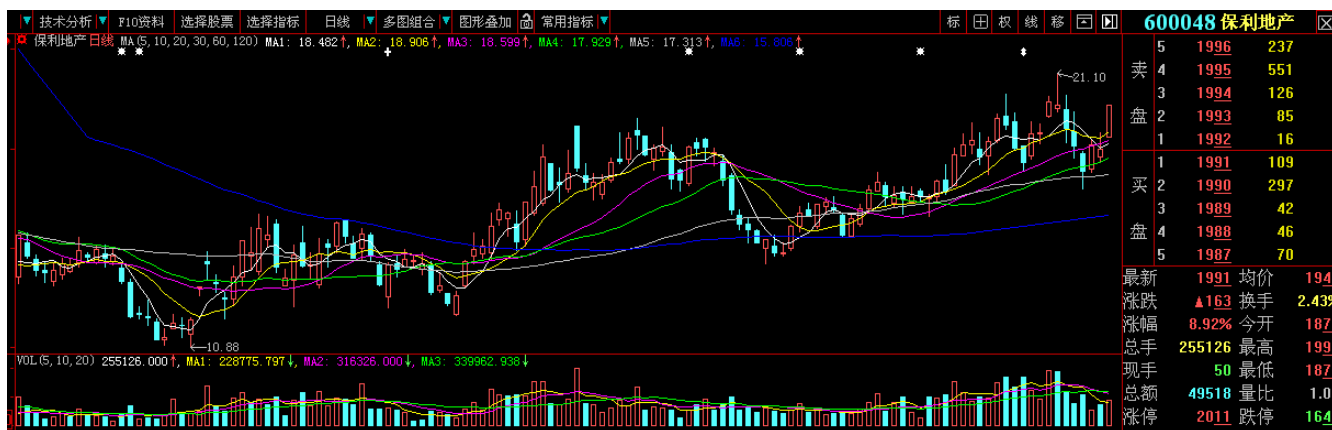
●中天城投 (000540)

公司 08 年净利润增长 58%，EPS 0.57 元，符合预期。2008 年公司完成了对控股股东下属欣泰房地产开发有限公司和金世旗房地产开发有限公司的收购，进一步增加了房地产开发量。随着贵阳渔安片区土地整理项目、国际会展中心项目的启动，以及煤矿、锰矿等矿权的有序获取，公司初步形成在房地产开发、矿产资源开发、旅游会展经营三大类业务方向上齐头并进的战略布局。08 的投资将会在 09 年体现。大股东的鼎立支持也是公司发展的坚强后盾。在 10 元附近考虑介入。



●保利地产 (600048)

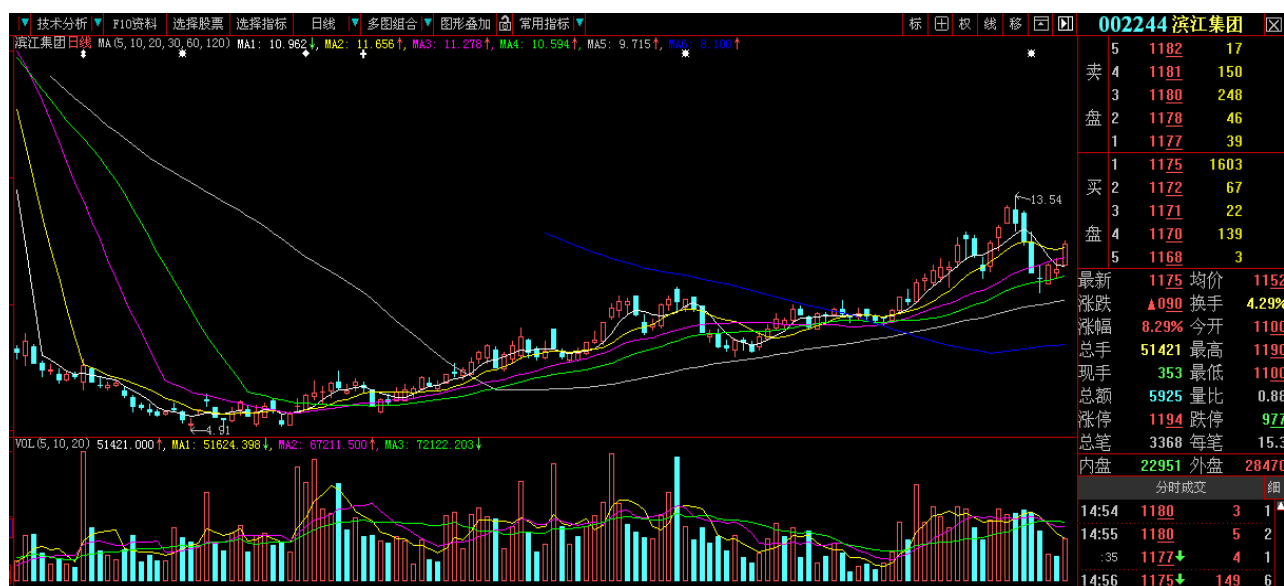
09 年，保利地产内部将实行大区管理体系，以此强化总部的管理、区域公司对项目公司的指导。其次，保利将在内部重点推行所谓的“标准化”，在产品设计、内部管理方面，以提高工作效率，分享成熟的经验，少犯同样的错误。销售方面，保利 09 年的销售目标比 08 年略高，目前公司有 170 万平米的已售未结项目以及一些可作为利润蓄水池的商业地产项目。公司盈利增长的确实性更高。送配题材为股价提供了基础，也是市场炒作的热点。在 19 元附近考虑介入。



●滨江集团(002244)

公司 08 年业绩完全锁定，09 年业绩主要来自万家花园和千岛湖湖滨花园的部分面积。目前万家花园已经全部销售完毕，预计 09 年全年可以实现 34 亿左右营业收入，目前 70%左右业绩已经全部锁定。2010 年公司的主要收入来在金色蓝庭、城市之星和千岛湖湖滨花园的部分面积。其中金色蓝庭为主要收入来源，占当年预计收入的 60%左右。金色蓝庭项目可售建筑面积在 9.6 万平方米左右，1、2 期

可售为 2.48 万平，占总计可售面积的 26%。应该说在 09 年初提前锁定 2010 年的部分业绩再次显现了公司身为地产白马股的本色。土地的稀缺性和低成本性，决定了公司未来业绩的高成长性。公司预计每股收益在 0.61 元左右。在 11 元附近考虑介入。



(丁猛)

其它板块个股

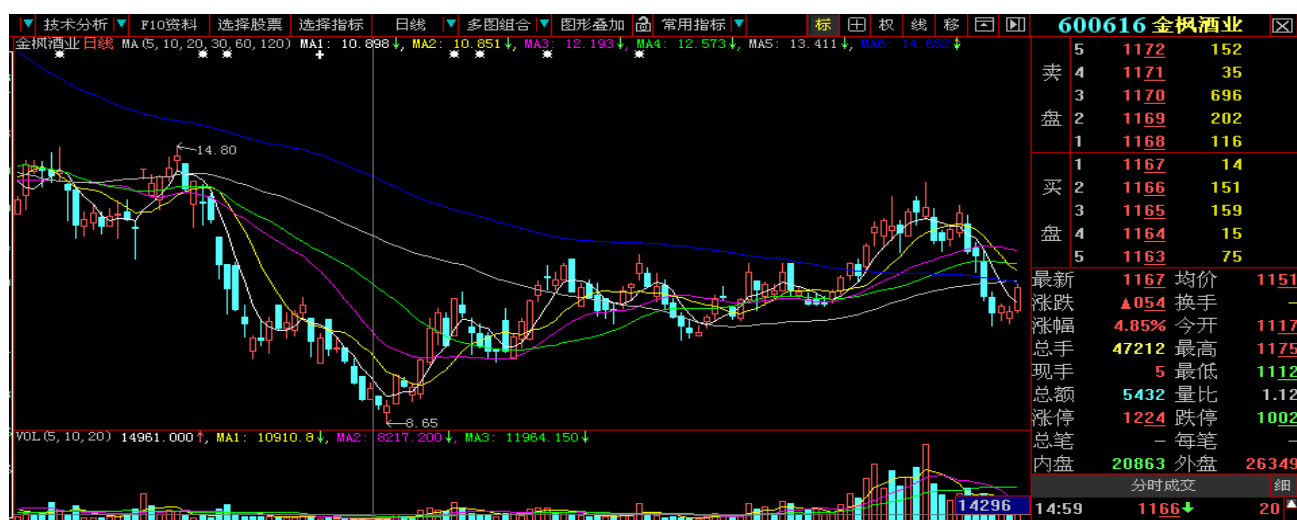
●金枫酒业 (600616)

2月19日,《国家轻工业振兴规划》在国务院常务工作会议上获得通过,“扩大内需、保持出口稳定”成为该规划的最重要任务。其中,市场更对下调酒类消费税的预期日益寄予厚望,希望籍此来刺激消费。目前A股主要上市公司的主营业务税金一般占销售收入的7—10%,净利润占比约为20—30%,如果能有所降低,

则会对企业的利润情况有明显提升作用。

还有一点最重要的是，从国内老百姓的消费结构来看，食品在日常开支中始终占比是最重的。因此，在大环境经济景气度不断下滑的周期中，可以说，食品饮料的价格弹性最为刚性，特别是行业中的上市公司一般是行业中的龙头，在市场中的占有率可谓是举足轻重，其业绩也因而不受经济周期的波动而受影响，自然成为经济衰退中的避风港，所以从去年第四季度开始，市场各大机构已不断开始增持该板块个股，作为 09 年度的防御品种而配置。

其中金枫酒业（600616），作为上海烟糖集团旗下惟一的上市公司，在并入华光酿酒之后，完成了主业向黄酒业务的转变，公司主打品种石库门上海老酒被认定为优级产品，未来 5 年目标是把其培育成全国性品牌，前景可期。08 年业绩继续保持稳健增长，完全不受经济危机影响。二级市场上，该股走势也颇为稳健，在本次阶段性反弹行情中累积涨幅低于市场平均涨幅，周五的走势中已率先走出缩量抗跌的迹象，各项短期指标，已有逐渐钝化的特征。下周大盘如能趋稳，超跌反弹将随时可以启动，11 元附近考虑介入。（刘伟明）



操作策略

- 优中选优，提高操作安全边际，具有阶段性热点迹象。
- 介入时机应参考大盘走势，同时兼顾波段运作的时点。
- 介入后应克服恐惧和贪婪，设置好止损位，严格遵守操作纪律。

免责声明

在作者所知情的范围内，本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价或推荐的证券没有利害关系，本机构、本人分析文章仅供参考，不作为投资决策的依据。本公司、本人不承担任何投资行为产生的相应后果。